

Aspek Legal dan Ekonomis dari Perikatan Jual Beli dalam Penyelesaian Hutang

Niswatin Khoiriyah

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Bambang Arwanto

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Alamat: Jl. Arief Rahman Hakim No.51 Surabaya

Korespondensi penulis: niswah.uinmaliki@gmail.com

Abstract. *This research discusses the legal and economic aspects related to Sales and Purchase Agreements in the context of debt settlement. The main focus is the legal analysis of Sales and Purchase Agreements which is based on Debt-Receivable or Money Lending and Borrowing Agreements, as well as its impact on legal certainty and protection for the parties involved. This research also investigates the provisions of Articles 1457 and 1458 of the Civil Code regarding the validity of sale and purchase transactions, as well as the process of transferring land rights through a Deed of Sale and Purchase carried out by the Land Deed Official. The study results show that PPJB is often used as debt collateral, although this practice is not legally valid because Sales and Purchase Agreements and Debt-Receivable Agreements have different concepts and principles. The use of Sales and Purchase Agreements as debt collateral is considered problematic because it violates Article 1320 of the Civil Code which regulates the conditions for the validity of an agreement. This research emphasizes the importance of understanding the differences between sales and purchase agreements and accounts payable to ensure legal clarity and adequate protection for all parties involved in the agreement.*

Keywords: *Legal, Economic, Sale and Purchase, Debt*

Abstrak. Studi ini mengulas aspek hukum dan ekonomi terkait Perikatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam konteks penyelesaian hutang. Fokus utama adalah analisis hukum terhadap PPJB yang berdasarkan Perjanjian Utang-Piutang atau Pinjam Meminjam Uang, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat. Penelitian ini juga menginvestigasi ketentuan Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata terkait keabsahan transaksi jual beli, serta proses pengalihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hasil studi menunjukkan bahwa PPJB sering kali digunakan sebagai jaminan utang, meskipun praktik ini tidak sah secara hukum karena PPJB dan Perjanjian Utang-Piutang memiliki konsep dan prinsip yang berbeda. Penggunaan PPJB sebagai jaminan utang dianggap bermasalah karena melanggar Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian. Penelitian ini menekankan pentingnya memahami perbedaan antara perikatan jual beli dan utang piutang untuk memastikan kejelasan hukum dan perlindungan yang adekuat bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Kata kunci: Legal, Ekonomis, Jual Beli, Hutang

1. LATAR BELAKANG

Praktik bisnis modern sering kali melibatkan berbagai mekanisme pembiayaan yang kompleks dan kadang kontroversial. Salah satu mekanisme yang muncul dalam dunia bisnis adalah penggunaan skema yang menyamakan hutang dalam bentuk jual beli. Praktik ini tidak hanya berkaitan dengan aspek finansial semata, tetapi juga membawa implikasi hukum dan etika yang signifikan (Astuti, 2021).

Pada dasarnya, skema ini dirancang untuk memberikan solusi pembiayaan yang lebih fleksibel dan menghindari batasan-batasan yang mungkin timbul dalam transaksi hutang konvensional. Dalam beberapa kasus, ini dilakukan untuk menghindari bunga yang dilarang dalam sistem keuangan syariah, sementara dalam konteks bisnis konvensional, ini bisa menjadi cara untuk mengamankan modal tanpa melalui prosedur pinjaman yang rumit dan berisiko (Sylviana & Rasji, 2022).

Mekanisme ini melibatkan transaksi yang tampak sebagai jual beli barang atau aset, tetapi pada kenyataannya, transaksi tersebut berfungsi sebagai cara untuk memberikan pinjaman dengan imbalan tertentu. Hal ini sering kali dilakukan dengan menyertakan perjanjian tambahan seperti perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau kuasa untuk menjual, yang bertujuan untuk melindungi pihak yang memberikan pinjaman. (Sinilele, 2022)

Namun, praktik menyamakan hutang dalam bentuk jual beli ini menimbulkan berbagai tantangan dan pertanyaan. Apakah mekanisme ini sah secara hukum? Bagaimana ini dipandang dari sudut pandang etika bisnis? Apa implikasinya bagi para pihak yang terlibat, termasuk pemberi dan penerima pinjaman serta pihak ketiga? Dan yang tak kalah penting, bagaimana peran notaris dan profesional hukum lainnya dalam memastikan bahwa perjanjian-perjanjian ini jelas dan tidak menyesatkan?

Artikel ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan menganalisis fenomena hutang yang dibalut dengan jual beli. Melalui analisis yang komprehensif, diharapkan pembaca dapat memahami dampak dari praktik ini, serta bagaimana regulasi dan praktik terbaik dapat diterapkan untuk mengatasi tantangan yang muncul.

2. KAJIAN TEORITIS

Perikatan jual beli dalam penyelesaian hutang merupakan suatu mekanisme penting di mana aset atau barang dijual untuk melunasi atau mengurangi hutang. Dari perspektif legal, perikatan ini harus didasarkan pada kontrak yang sah dan mengikat, dengan kesepakatan kedua belah pihak mengenai harga, barang, dan waktu penyerahan. Kontrak tersebut harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang mencakup kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijanjikan dan memastikan barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi, sementara pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati dan menerima barang sesuai dengan kondisi yang dijanjikan. Selain itu, perlindungan hukum dalam bentuk gadai dan hipotek serta

prosedur eksekusi jaminan juga harus diperhatikan. Jika terjadi sengketa, penyelesaian dapat dilakukan melalui arbitrase, mediasi, atau pengadilan sesuai dengan yurisdiksi yang berlaku.

Dari perspektif ekonomis, perikatan jual beli memiliki peran penting dalam meningkatkan likuiditas dan efisiensi ekonomi. Melalui penjualan aset, perusahaan dapat mengubah aset yang kurang likuid menjadi tunai, yang dapat digunakan untuk melunasi hutang dan meningkatkan kesehatan finansial perusahaan. Penilaian aset yang akurat sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi jual beli tidak merugikan salah satu pihak, mengingat nilai aset dapat berfluktuasi akibat depresiasi atau apresiasi. Dengan mengurangi beban hutang, perusahaan dapat mengurangi biaya bunga dan meningkatkan profitabilitas jangka panjang. Selain itu, mekanisme ini juga berdampak positif pada stabilitas keuangan secara keseluruhan dengan mengurangi risiko gagal bayar dan meningkatkan aktivitas ekonomi melalui perputaran aset dan uang. Dengan demikian, pemahaman yang mendalam tentang aspek legal dan ekonomis dari perikatan jual beli dalam penyelesaian hutang adalah kunci untuk menyusun strategi penyelesaian hutang yang efektif dan berkeadilan.

Dalam Teori Pembiayaan dan Modal. Pembiayaan merupakan proses mendapatkan dana untuk memenuhi kebutuhan bisnis, investasi, atau operasional. Teori pembiayaan klasik meliputi berbagai metode seperti pinjaman bank, penerbitan obligasi, atau ekuitas. Namun, dalam praktik modern, muncul berbagai metode alternatif yang lebih fleksibel dan kompleks, salah satunya adalah menyamakan hutang dalam bentuk jual beli (Permana, 2020).

Modigliani-Miller Theorem: Teori ini menyatakan bahwa dalam kondisi pasar yang sempurna, struktur modal perusahaan tidak mempengaruhi nilai totalnya. Ini berarti bahwa keputusan tentang pendanaan melalui hutang atau ekuitas seharusnya tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Namun, kenyataannya, pasar tidak sempurna dan berbagai faktor seperti pajak, biaya kebangkrutan, dan informasi asimetris mempengaruhi keputusan pendanaan (Pagano, 2005).

Teori Kontrak: Menurut teori ini, sebuah kontrak adalah kesepakatan yang mengikat secara hukum antara dua atau lebih pihak. Dalam konteks hutang yang dibalut dengan jual beli, penting untuk menelaah apakah kontrak tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal (Suryo & Ulfa, 2013).

Teori Kepemilikan dan Jaminan: Hak milik atas suatu barang dapat dijadikan jaminan untuk hutang. Namun, penggunaan hak milik sebagai jaminan harus diatur dengan jelas dalam perjanjian untuk mencegah penyalahgunaan (Hedistira & Pujiyono, 2020).

Hukum Syariah: Dalam konteks keuangan Islam, riba (bunga) dilarang, sehingga berbagai skema pembiayaan alternatif seperti murabahah, ijarah, dan mudarabah digunakan untuk menghindari bunga. Skema jual beli yang digunakan untuk menyamakan hutang harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang melarang unsur-unsur gharar (ketidakpastian) dan maysir (spekulasi) (Arini & Anggoro, 2021).

Etika bisnis mengeksplorasi prinsip moral yang harus diikuti dalam kegiatan bisnis. Dalam kasus hutang yang dibalut dengan jual beli, ada beberapa aspek etika yang perlu dipertimbangkan: i) Kejujuran dan Transparansi : Semua pihak dalam transaksi harus jujur dan transparan mengenai tujuan dan kondisi perjanjian. Menyamakan hutang sebagai jual beli dapat dianggap tidak etis jika tujuannya adalah untuk mengelabui pihak lain atau menghindari regulasi (Nayli Amirah Firdaus et al., 2023). ii) Keadilan: Prinsip keadilan menuntut agar semua pihak diperlakukan dengan adil. Pemberi pinjaman tidak boleh menyalahgunakan kekuatan posisinya untuk mengambil keuntungan yang tidak wajar dari peminjam yang sedang kesulitan.

Asimetri Informasi: Dalam banyak kasus, pihak yang terlibat dalam transaksi mungkin tidak memiliki informasi yang sama. Pemberi pinjaman mungkin memiliki lebih banyak informasi tentang risiko dan nilai aset dibandingkan dengan peminjam, yang bisa menyebabkan ketidakseimbangan dalam kekuatan tawar-menawar (Patriandari & Fitriana, 2020).

Efek Ekonomi Makro: Secara makro, penggunaan skema pembiayaan yang kompleks dan tidak transparan dapat mempengaruhi stabilitas ekonomi. Praktik ini dapat berkontribusi pada peningkatan risiko sistemik jika banyak perusahaan terlibat dalam transaksi yang tidak jelas atau sulit dipahami.

Teori Kepercayaan dan Hubungan Bisnis. Kepercayaan adalah fondasi penting dalam setiap hubungan bisnis. Menurut teori kepercayaan, kerjasama dan kemitraan yang sukses dibangun berdasarkan saling percaya dan integritas. Praktik menyamakan hutang sebagai jual beli dapat merusak kepercayaan jika salah satu pihak merasa tertipu atau dirugikan (Supertini et al., 2020).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang mengacu pada studi literatur dan undang-undang untuk mengeksplorasi praktik hutang yang dibalut dengan jual beli dalam konteks hukum dan bisnis di Indonesia. Pendekatan ini dipilih untuk memahami fenomena secara mendalam melalui analisis teks dari berbagai sumber tertulis. Penelitian ini bersifat deskriptif dan analitis. Pengumpulan data dilakukan melalui identifikasi sumber-sumber yang relevan, penyaringan data berdasarkan relevansi dan kualitas sumber. Teknik analisis data yang digunakan meliputi analisis deskriptif untuk menguraikan informasi yang diperoleh dari studi literatur, analisis konten untuk mengidentifikasi tema, pola, dan konsep utama yang muncul dari teks-teks yang dikaji, analisis hukum untuk mengevaluasi peraturan hukum yang relevan, dan analisis etika untuk menilai praktik yang diteliti dari perspektif etika bisnis dan keadilan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut Pasal 1 angka 10 dan 11 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Sistem PPJB) merujuk pada rangkaian proses kesepakatan antara individu dengan pengembang dalam rangka kegiatan pemasaran, yang dicatat dalam dokumen perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum penandatanganan akta jual beli (Peraturan Pemerintah RI No 20, 2021).

Untuk memastikan kejelasan hukum, perjanjian jual beli disusun dalam format akta autentik yang dibuat oleh notaris. Dokumen akta notaris yang telah ditandatangani dan disahkan berfungsi sebagai bukti otentik yang kuat. Akta ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat, yang berarti bahwa isi dokumen tersebut dianggap benar dan harus dihormati oleh pengadilan, kecuali jika ada bukti yang meyakinkan yang menyatakan sebaliknya.

Dalam praktik, PPJB tanah dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris. Akta PPJB ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Notaris berperan secara objektif dan tidak berpihak dalam membuat akta, sehingga membantu para pihak dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun, tidak semua perjanjian berjalan sesuai dengan kesepakatan. Dalam kondisi tertentu, perjanjian dapat dibatalkan, baik oleh para pihak maupun berdasarkan perintah pengadilan (Sanjaya, 2020).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan pada Perjanjian Utang-Piutang atau Pinjam Meminjam Uang bisa dianggap batal demi hukum karena tidak sesuai dengan prinsip "*nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*". Prinsip ini menyatakan

bahwa seseorang tidak bisa menyerahkan lebih banyak hak daripada yang dimilikinya. Jika seseorang telah menyerahkan tanah atau barang sebagai jaminan utangnya dalam Perjanjian Utang-Piutang atau Pinjam Meminjam Uang, maka ia tidak berwenang lagi untuk menyerahkan barang tersebut dalam bentuk tindakan hukum lainnya, seperti PPJB atau Kuasa Untuk Menjual (KJM) (Saputro & Huda, 2024).

Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menjelaskan bahwa jual beli merupakan perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian jual beli dianggap sah apabila kedua pihak telah mencapai kesepakatan mengenai barang yang akan dijual dan harga yang akan dibayar, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Proses pengalihan kepemilikan tanah dilakukan melalui perjanjian yang disusun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Namun, jika ada ketentuan yang belum terpenuhi dalam proses transaksi tersebut, AJB tidak bisa ditandatangani. Beberapa persyaratan yang sering belum terpenuhi termasuk pembayaran yang belum lunas, kelengkapan berkas administrasi, atau kondisi di mana objek perjanjian belum berada di bawah kendali penjual atau pembeli (Ghina, 2018). (Ghina, 2018).

Untuk mengatasi masalah ini, sering kali dibuat perjanjian awal yang mengikat antara penjual dan pembeli, yang dikenal dengan PPJB. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan. Isi PPJB mencakup komitmen dari kedua belah pihak mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian utama dapat sah dan berlaku (Saputro & Huda, 2024)

Secara hukum, meskipun dasar hukum PPJB tidak secara eksplisit diatur dalam perundang-undangan, PPJB dianggap sebagai akta autentik yang dibuat di hadapan notaris. Pasal 1868 dan 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa PPJB memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan individu untuk membuat perjanjian baru yang tidak diatur oleh hukum, selama tidak melanggar undang-undang, moralitas, dan ketertiban umum (Muliani, 2020).

PPJB adalah perjanjian yang mengikat, di mana pihak-pihak yang terlibat sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan. Meskipun demikian, PPJB tidak mengakibatkan peralihan kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Untuk itu, perjanjian ini harus diikuti dengan Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani di hadapan PPAT untuk melengkapi proses transaksi (Pantow, 2023).

Keabsahan PPJB yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus dievaluasi berdasarkan syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat-syarat sah tersebut dapat dibagi menjadi dua kategori: syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mencakup kesepakatan yang jelas antara pihak-pihak yang terlibat mengenai semua aspek dalam perjanjian serta kemampuan hukum para pihak untuk melakukan perjanjian tersebut. Sementara syarat objektif mencakup adanya objek yang jelas dalam perjanjian, tujuan yang sah, dan kesesuaian dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Selain itu, sebuah perjanjian dapat dianggap batal jika terdapat paksaan, penipuan, atau kesalahan. Pasal 1324 KUH Perdata mengatur tentang paksaan, yang menyatakan bahwa paksaan harus berupa tindakan yang sangat menakutkan bagi orang yang berpikiran sehat untuk memaksa mereka menandatangani perjanjian. Penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata, di mana pihak yang dirugikan harus dapat membuktikan bahwa mereka tidak akan setuju dengan perjanjian tersebut tanpa adanya tipu daya atau penyembunyian fakta dari pihak lain.

Dalam praktik, masyarakat sering kali membuat akta PPJB sebagai jaminan utang-piutang. Namun, hal ini tidak dapat dibenarkan karena PPJB adalah perjanjian pendahuluan dari proses jual beli, sementara Perjanjian Utang-Piutang memiliki konstruksi yang berbeda. Keduanya berdiri sendiri dan tidak dapat dikaitkan satu sama lain karena memiliki prinsip yang berbeda.

Perjanjian utang-piutang melibatkan kesepakatan antara dua pihak, yaitu debitur dan kreditur. Dalam perjanjian ini, debitur meminjam sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu dan berkomitmen untuk mengembalikannya bersama dengan bunga sebagai keuntungan bagi kreditur. Perjanjian ini sering kali tidak membutuhkan agunan atau jaminan, tetapi didasarkan pada asas kepercayaan antara kedua pihak. Perjanjian utang-piutang bisa dibuat secara informal (di bawah tangan) atau formal di hadapan pejabat yang berwenang.

KUH Perdata mengatur mengenai pinjam-meminjam dalam Pasal 1754, yang menjelaskan bahwa pinjam-meminjam adalah perjanjian di mana satu pihak memberikan sejumlah barang kepada pihak lain dengan syarat barang tersebut harus dikembalikan dalam jumlah dan kondisi yang sama. Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian utang-piutang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur, termasuk yang bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada atau yang akan ada, menjadi jaminan untuk semua kewajibannya. (Gaol, 2014).

Perjanjian utang-piutang sering kali dilakukan oleh debitur untuk memperbaiki kondisi keuangan mereka, misalnya untuk memperbesar usaha, melunasi utang lain, atau menghindari kebangkrutan. Kreditur memperoleh keuntungan dari bunga yang dikenakan atas pinjaman tersebut. Namun, jika perjanjian utang-piutang tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan, maka hak tagih kreditur hanya bersifat pribadi dan dijamin oleh Pasal 1131 KUH Perdata, tanpa hak gugat kebendaan (Subekti & Tjitrosudibio, 2019).

Pasal 1131 KUH Perdata hanya memberikan jaminan umum, sehingga wajar jika kreditur meminta jaminan tambahan dari debitur. Namun, masalah muncul ketika kreditur meminta jaminan berupa sertifikat hak atas tanah atau bangunan debitur dengan menandatangani akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan Kuasa Menjual.

Perjanjian utang-piutang tidak boleh dibuat dengan mengatasnamakan perjanjian jual-beli. Jika akan digunakan sebagai jaminan, perjanjian tersebut harus berupa perjanjian jaminan, bukan perjanjian jual-beli. Penggunaan perjanjian utang-piutang yang mencatatkan Kuasa Menjual dalam akta PPJB dianggap tidak sah karena melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Debitur umumnya tidak bermaksud untuk menjual tanah atau bangunan mereka, tetapi hanya ingin menggunakan properti tersebut sebagai jaminan atas utang yang mereka miliki.

Perjanjian utang-piutang yang menggunakan akta PPJB dengan Kuasa Menjual tidak memiliki kepastian hukum karena adanya cacat kehendak saat perjanjian dibuat. Perjanjian yang mengandung cacat kehendak bukanlah hasil dari kesepakatan murni, tetapi karena kesalahan, tekanan, penipuan, atau pengaruh negatif dari pihak lain. Kreditur yang meminta jaminan dalam bentuk akta PPJB dengan Kuasa Menjual dianggap tidak beritikad baik, karena bertujuan untuk menguasai tanah atau bangunan debitur secara tidak sah melalui perjanjian utang-piutang tersebut (Muliani, 2020).

PPJB dengan Kuasa Menjual adalah sah secara hukum apabila memenuhi syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, PPJB ini tidak dapat digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang karena perjanjian jual-beli dan utang-piutang memiliki struktur dan prinsip yang berbeda. Perjanjian utang-piutang yang menggunakan PPJB dengan Kuasa Menjual sebagai jaminan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak sesuai dengan keinginan debitur yang sebenarnya tidak berniat menjual aset mereka. Sesuai dengan Pasal 1328 KUH Perdata, perjanjian yang cacat dianggap tidak pernah ada, sehingga perjanjian utang-piutang semacam itu tidak mengikat kedua belah pihak.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam menyusun dan melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual, sangat penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini akan menjamin kedudukan hukum PPJB dengan Kuasa Menjual yang sah dan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat.

Namun, perlu diperhatikan bahwa PPJB dengan Kuasa Menjual tidak dapat digunakan sebagai jaminan atas Perjanjian Utang-Piutang. Hal ini dikarenakan PPJB dengan Kuasa Menjual dan Perjanjian Utang-Piutang memiliki konstruksi dan tujuan yang berbeda. PPJB dengan Kuasa Menjual bertujuan untuk mengatur proses jual beli dan pemindahan hak atas properti, sedangkan Perjanjian Utang-Piutang bertujuan untuk mengatur kewajiban pembayaran hutang.

Untuk kepentingan jaminan utang, disarankan untuk menggunakan instrumen hukum yang sesuai, seperti hipotek atau fidusia, yang secara khusus dirancang untuk memberikan jaminan atas kewajiban pembayaran utang. Instrumen-instrumen ini memiliki mekanisme yang jelas dan diakui secara hukum untuk melindungi kepentingan kreditur dan memberikan kepastian hukum dalam eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi.

Selain itu, sebaiknya para pihak selalu melakukan konsultasi dengan ahli hukum atau notaris yang berpengalaman untuk memastikan bahwa semua dokumen perjanjian disusun dengan benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini akan membantu menghindari potensi sengketa di kemudian hari dan memastikan bahwa hak-hak semua pihak terlindungi dengan baik.

DAFTAR REFERENSI

- Arini, D., & Anggoro, T. (2021). Keabsahan hukum grosse akta pengakuan hutang pada akad pembiayaan perbankan syariah. *Jurnal USM Law Review*. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/4056>
- Astuti, H. (2021). Perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat akta jual beli di Kabupaten Kendal. *ProQuest*.
- Gaol, S. L. (2014). Skeabsahan pinjam meminjam uang secara lisan dalam perspektif hukum perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 9(2), 97–120. <https://doi.org/10.35968/jh.v9i2.356>
- Ghina, R. Z. (2018). Kekuatan mengikat surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (Studi putusan Pengadilan No. 23/Pdt). *Indonesian Notary*. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/31/>
- Hedistira, D., & Pujiyono, '. (2020). Kepemilikan dan penguasaan objek jaminan fidusia apabila terjadi sengketa wanprestasi dalam perjanjian kredit. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 78. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40372>
- Muliani, M. (2020). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah. *Universitas Hasanuddin Repository*. <http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/1327/>
- Nayli Amirah Firdaus, Ilham Takbir Al Azhiim, & Veda Ardellia. (2023). Analisis penerapan etika bisnis dalam perusahaan: Studi literatur faktor pendukung dan tantangan. *Jurnal Ilmiah Sistem Informasi dan Ilmu Komputer*, 3(2), 132–142. <https://doi.org/10.55606/juisik.v3i2.495>
- Pagano, M. (2005). The Modigliani-Miller. *May*.
- Pantow, R. T. (2023). Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual di notaris yang dijadikan dasar untuk perjanjian pinjam meminjam bagi para pihak. *UKI Repository*. <http://repository.uki.ac.id/12350/>
- Patriandari, & Fitriana, R. (2020). Pengaruh asimetri informasi, profitabilitas dan ukuran perusahaan terhadap manajemen laba pada perusahaan sektor aneka industri di Indonesia. *AKRUAL: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 1(2), 67–83. <https://doi.org/10.34005/akrual.v1i2.1022>
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 20. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas peraturan pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman*. 086436, 1–15.
- Permana, R. D. (2020). Tinjauan terhadap konsep agunan dalam pembiayaan akad mudharabah pada bank syariah. In *ASAS: Jurnal Hukum Ekonomi. Garuda*.
- Sanjaya, S. (2020). Keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya sama dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali (Studi putusan Mahkamah Agung). *Indonesian Notary*. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/3/>
- Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). Keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan/atau melepas hak atas objek yang menjadi agunan. *Jurnal Ilmiah Ar-*

Risalah:

Media

Ke.

<https://www.ejournal.iaiiibrahimy.ac.id/index.php/arrisalah/article/view/2339>

- Sinilele, A. (2022). Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik utang piutang di Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi*. <https://journal3.uin-alauddin.ac.id/index.php/iqthisadi/article/view/29690>
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2019). *Kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata) 1838. Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.
- Supertini, N. P. S., Telagawati, N. L. W. S., & Yulianthini, N. N. (2020). Pengaruh kepercayaan dan kepuasan pelanggan terhadap loyalitas pelanggan pada Pusaka Kebaya di Singaraja. *Prospek: Jurnal Manajemen dan Bisnis*, 2(1), 61. <https://doi.org/10.23887/pjmb.v2i1.26201>
- Suryo, R., & Ulfa, A. (2013). Teori kontrak dan implikasinya terhadap regulasi pengadaan barang/jasa pemerintah. *Jurnal Pengadaan*, 3, 51–70.
- Sylviana, S., & Rasji, R. (2022). Analisis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dalam kasus utang piutang (Studi putusan nomor: 10/PTS/MJ. PWN. Prov. DKI Jakarta/IX/2021). *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*.